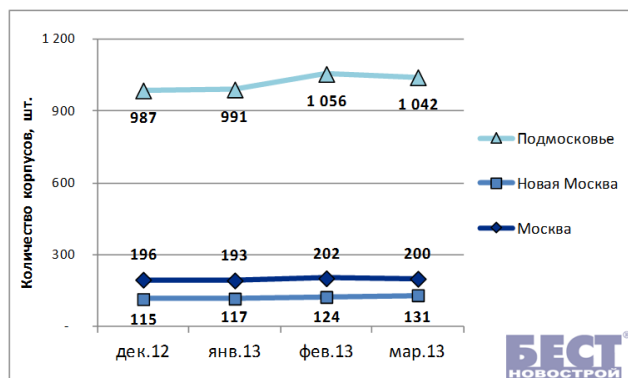


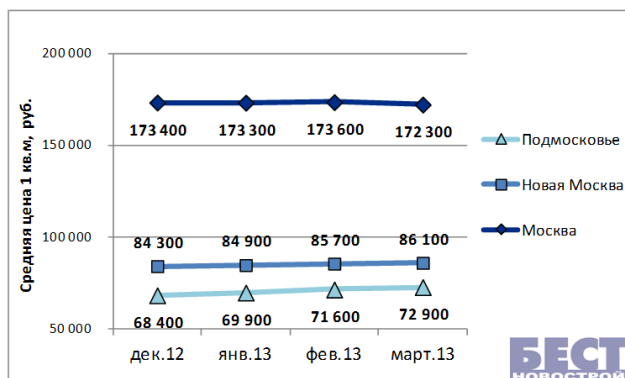
Аналитический обзор рынка первичного жилья Московского региона

Основные тенденции и показатели в январе-марте 2013

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ



ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ



СОБЫТИЯ:

- В Каннах прошла традиционная ежегодная международная выставка МИПИМ-2013. Наиболее крупным проектом, представленным столичными властями, стал «Полуостров ЗИЛ», включающий редевелопмент земельного участка 460 га, где будет построено жилье и коммерческая недвижимость общей площадью 4 млн м². В Подмосковье самым масштабным проектом в ближайшее время станет комплексная застройка территории в районе Варшавского шоссе, 4 км от МКАД - около 2 млн м² недвижимости.
- С 1 марта 2013 государственная пошлина при сделках с недвижимостью в РФ должна уплачиваться только за государственную регистрацию права. Это означает, что сделка считается заключенной уже на этапе подписания договора. Вследствие этого, изменяются параметры статистики по количеству сделок купли-продажи квартир, регистрируемые Росреестром по Москве и Московской области.
- В Московской области создан собственный градостроительный совет во главе с врио губернатора Андреем Воробьевым. Основные функции совета - разработка генпланов и проектов планировок территорий, решение вопросов, связанных с созданием транспортной и социальной инфраструктуры Подмосковья.
- В Подмосковье назначен новый руководитель стройкомплекса. Им стала Марина Оглоблина – бывший руководитель Главного контрольного управления Москвы.
- Москомархитектура объявила открытый конкурс на выполнение проекта планировки новой улицы районного значения, которая свяжет Новомосковский АО и Юго-Западный АО столицы. Предполагается, что улица будет проходить от Калужского шоссе до улицы Академика Семенова.

ТЕНДЕНЦИИ:

- В марте 2013 года увеличился спрос на первичную жилую недвижимость в Подмосковье – количество заключенных ДДУ, по данным Росреестра, выросло на 5% по сравнению с февралем того же года. При этом в Москве за аналогичный период показатель снизился на 11%.
- Рост количества реализуемых новостроек Московского региона приостановился, в основном, из-за снижения в марте 2013 объемов предложения в Московской области (с 1 056 до 1 042 корпусов). Но на территории Новой Москвы объемы строительства нового жилья продолжают расти – на 6% объектов по итогам марта (со 124 до 131).
- В 1 квартале 2013 года стабильный рост цен демонстрируют новостройки за пределами МКАД. Так, Новая Москва за январь-март подорожала с 84 900 руб./м² до 86 100 руб./м² (+1,5%), а в Московской области рост цен составил 4,3% (с 69 900 руб./м² до 72 900 руб./м²).

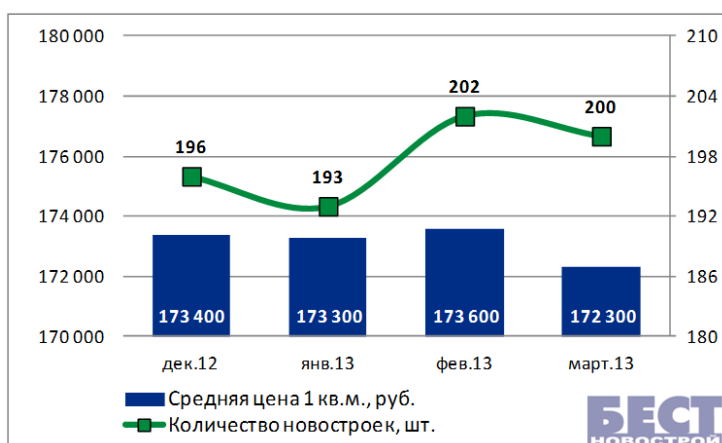
Как отмечает руководитель Департамента аналитики и консалтинга «БЕСТ-Новострой» Сергей Лобжанидзе, «новостройки за МКАД дорожают не только за счет сохраняющегося спроса на более доступные сегменты первичного жилья в Московском регионе, но и благодаря росту доли предложения жилья комфорт-класса в Подмосковье и бизнес-класса в Новой Москве,

- Для Москвы в 2013 году характерна низкая волатильность цен: средний показатель находится в определенном диапазоне значений, но в конкретный период динамика меняет свой вектор со знаком «+» или «-». Так, увеличение средних цен в феврале закончилось уже в марте, когда показатель сократился с 173 600 руб./м² до 172 300 руб./м².

МОСКВА

В 1 квартале 2013 года количество новостроек в пределах «старой» Москвы практически не изменилось, по сравнению с декабрем прошлого года: 200 объектов (включая 40 объектов в ЦАО) и 196 объектов (43 объекта в ЦАО) соответственно.

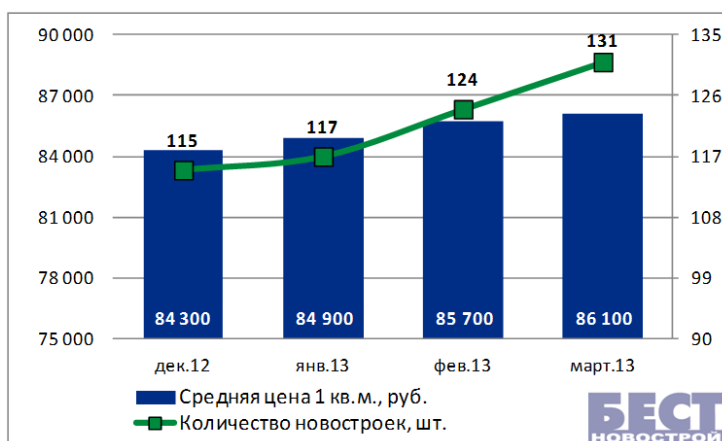
За период январь-март 2013 года средняя цена 1 кв.м снизилась со 173 300 руб. до 172 300 руб., то есть на 1%. Это обусловлено увеличением доли предложения квартир эконом- и комфорт-класса по цене до 150 000 руб./кв.м.



НОВАЯ МОСКВА

Новая Москва лидирует по темпам роста предложения новостроек: количество объектов на реализации увеличилось со 117 до 131, то есть на 12%.

В 2013 году Новая Москва демонстрирует сдержанный рост цен, по сравнению с ситуацией в предыдущие 1,5 года. С января по март средняя цена 1 кв.м увеличилась всего на 1,5%. К факторам, сдерживающим рост цен на новостройки, можно отнести отсутствие ГП развития территорий и невысокий уровень развития транспортной и социальной инфраструктуры.



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Общее количество новостроек, реализуемых в марте 2013, составило 1 042 корпусов. Это на 51 корпус или 5% больше, по сравнению с показателем в январе 2013 года. Добавим, что вместе с увеличением объемов предложения растет и спрос на подмосковные квартиры: по данным Росреестра, в январе-феврале 2013 года число заключенных договоров долевого участия увеличилось на 7% относительно того же периода в 2012 году.

В марте 2013 года для Подмосковья характерен наибольший прирост стоимости первичного жилья в Московском регионе: средневзвешенная цена за 1 кв.м достигла показателя 72 900 руб., что на 4% дороже, по сравнению с январем. То есть по итогам 1 квартала 2013 года удорожание подмосковных новостроек в 2 раза опережает темпы инфляции (согласно данным по Росстата, 1,9%), в отличие от Москвы.

